



Communiqué de presse
Jeudi 28 novembre 2024

Interdiction de location des logements classés G au 1^{er} janvier 2025

Effy déploie une solution de garantie 'sortie de passoires' pour les propriétaires de maisons individuelles

Ce mardi 3 décembre, les députés examinent une proposition de loi pour aménager le calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques. Un projet soutenu par le ministère du Logement qui vise à sanctuariser le calendrier mais en aménageant plusieurs dérogations.

242 000 maisons individuelles sont potentiellement concernées par l'interdiction de location dès 2025.

Engagé pour aider tous les propriétaires dans la rénovation énergétique de leur bien, Effy se mobilise et déploie dès janvier 2025 une [solution inédite de garantie 'sortie de passoires'](#). Une approche pragmatique (deux parcours de travaux possibles : rénovation globale ou par geste) qui garantit la sortie de passoire de leur logement grâce à un DPE de fin de chantier.

Un dispositif simple pour garantir aux propriétaires-bailleurs de maisons individuelles passoires de réaliser les travaux permettant de (re)mettre leur bien en location

Effy met son expertise au service des propriétaires et déploie une [solution](#) permettant de garantir notamment aux propriétaires bailleurs que leur logement pourra être (re)mis en location une fois les travaux réalisés.

Le groupe propose une solution pragmatique, qui tient compte des réalités et des besoins des propriétaires en prévoyant deux parcours de travaux possibles : en rénovation globale ou avec une combinaison de gestes. A l'issue du chantier, un DPE est réalisé par un tiers indépendant. Il constitue le sésame nécessaire avant la (re)mise en location du bien.

Les 3 étapes du parcours sont les suivantes :

1. **Visite sur le terrain avec un conseiller Effy**, qui réalise une étude thermique complète pour évaluer les travaux nécessaires afin de garantir la sortie du statut de passoire thermique. A l'issue de cette étude, deux scénarios sont proposés : une rénovation globale et un parcours par gestes, avec des informations sur les travaux, les coûts estimatifs et les aides mobilisables.
2. **Réalisation des travaux par Effy**, qui mobilise les aides MaPrimeRénov' et la prime Effy pour optimiser le financement du projet.

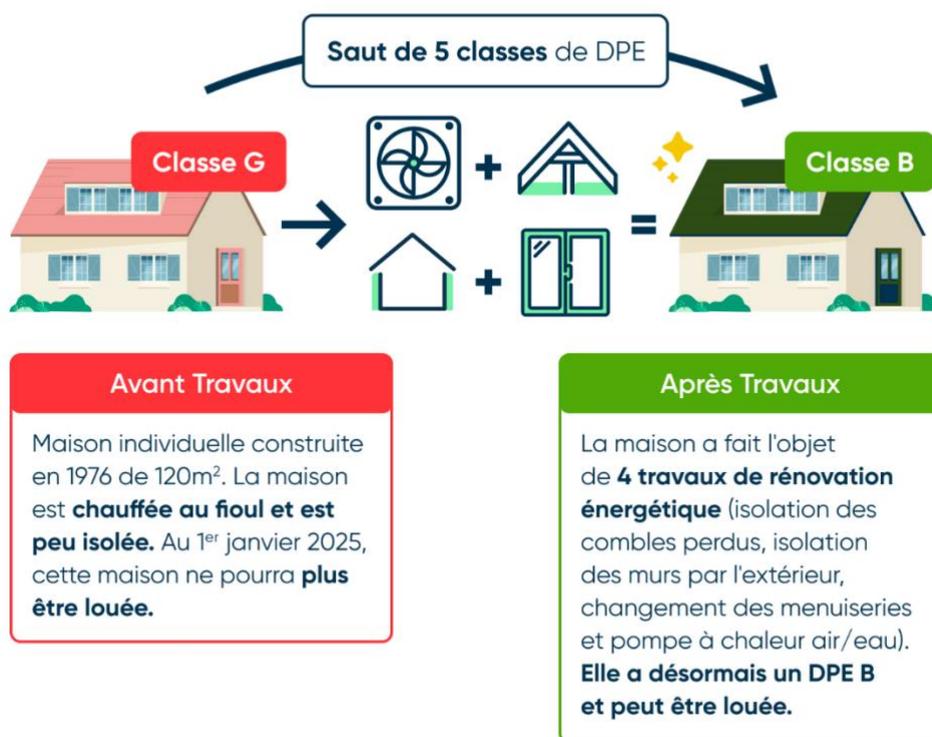
3. **Réalisation d'un DPE (offert) par un diagnostiqueur indépendant**, garantissant la sortie du statut de passoire thermique.

Effy offre une garantie essentielle pour rassurer tous les propriétaires sur l'efficacité des travaux réalisés et pour permettre à leurs biens de sortir rapidement du statut de passoire thermique. Si le logement ne sort pas de ce statut après les travaux, Effy réalisera des travaux supplémentaires à sa charge pour y remédier. Cette garantie apporte une sécurité supplémentaire, valorise le patrimoine immobilier et facilite pour les propriétaires bailleurs la (re)mise en location du logement.

Frédéric Utzmann, Président d'Effy : « Depuis plus de 15 ans nous accompagnons les propriétaires pour des travaux de qualité, synonymes d'économies et de gain de confort. Nous savons qu'au 1^{er} janvier 2025, de nombreux propriétaires-bailleurs de maisons individuelles pourraient se trouver au pied du mur. C'est pour eux que nous avons imaginé une solution simple avec une garantie de sortie de passoires de leur logement. Cette garantie se traduit par un DPE de sortie, sésame nécessaire à la (re)mise en location de leur bien. »

Exemple de travaux de rénovation énergétique permettant de sortir du statut de passoire thermique (classe F et G) :

Rénovation globale



Methodologie : Simulation réalisée grâce à Cap rénov +.

Rénovation par gestes



Méthodologie : Simulation réalisée grâce à Cap rénov +.

Les maisons individuelles en location, les chiffres clés :

- 242 000 maisons individuelles du parc locatif privé ont un DPE G et, à terme, ne pourront plus être louées si elles ne sont pas rénovées.
- 32 % d'entre elles se situent en zone rurale et 32% dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants.
- 76% d'entre elles concernent des logements anciens avec maisons construites avant 1948.
- 40% d'entre elles sont chauffées à l'électricité (96 000 maisons), contre 29% au fioul et 12% au gaz.

Source : Fidéli 2021, base des DPE octobre 2022-Mars 2023 de l'ADEME. Calculs SDSE.

Interdiction de location des passoires thermiques, quel calendrier et quelles obligations ?

Instituée par la Loi Climat et Résilience d'août 2021, l'interdiction de mettre en location des logements dont l'étiquette énergétique (DPE) est comprise entre E et G est progressive et échelonnée entre 2023 et 2034 :

- Depuis le 1^{er} janvier 2023, les passoires G+
- **Au 1^{er} janvier 2025, les passoires G**
- Au 1^{er} janvier 2028, les passoires F
- Au 1^{er} janvier 2034, les passoires E ne pourront plus être mises sur le marché locatif.

Cette interdiction de location donne le droit au locataire de demander au propriétaire la rénovation énergétique du logement afin de réduire sa consommation en-dessous du seuil fixé par la loi. La validité du bail n'est pas remise en cause pour autant.

La proposition de loi : un calendrier des passoires maintenu mais assoupli

Le texte proposé fait le choix d'assouplissements ciblés afin de tenir compte des réalités du parc locatif. Parmi ces assouplissements :

- Le calendrier d'interdiction ne s'appliquerait plus aux logements ayant fait l'ensemble des travaux de rénovation énergétique possibles (en tenant compte des contraintes) mais n'ayant pas permis d'améliorer leur classe DPE. Mais attention, cet assouplissement ne s'appliquera pas aux logements classés G+, déjà interdits de locatif depuis le 1^{er} janvier 2023.
- La proposition de loi souhaite inscrire comme dérogation les cas où l'absence de travaux ne repose pas sur des contraintes techniques mais sur le locataire. Ainsi lorsqu'un locataire en place fait obstacle à la réalisation de travaux rénovation énergétique dans son logement, il ne pourra se prévaloir des droits attachés à l'interdiction de location.

La proposition de loi vise aussi une meilleure protection des locataires : le texte entend préciser dans la loi que seuls les nouveaux contrats de location, c'est-à-dire signés ou tacitement reconduits à compter du 1^{er} janvier 2025, sont visés par le champ de l'interdiction. Les contrats en cours d'exécution ne sont pas donc concernés.

Exemple : pour un logement classé G loué depuis le 15 février 2024 pour une durée de 3 ans, l'interdiction de location ne rentrera en vigueur qu'à compter du 15 février 2027.

Attention, l'interdiction du 1^{er} janvier 2025 ne s'applique pas aux contrats en cours

Elles s'appliquent au moment du renouvellement, de la reconduction tacite des contrats ou de la signature de tout nouveau contrat. Ainsi, si le bail (nouveau contrat ou renouvellement) a été signé avant le 1^{er} janvier 2025, ou la reconduction tacite a eu lieu avant cette date, un logement G pourra continuer à être loué, car le critère de décence ne s'applique pas sur les baux en cours. Si généralement les baux d'habitation ont une durée de 3 ans, un logement dont le bail a été signé en 2024 pourra continuer à être loué jusqu'en 2026 !

A propos du groupe Effy (www.effy.fr)

Effy est le n°1 de la rénovation énergétique en ligne, avec plus de 18 millions de visiteurs en 2022 sur les sites du groupe. Pionniers du secteur, nous accompagnons depuis près de 15 ans les particuliers dans la réalisation de leurs travaux de rénovation énergétique. Cet accompagnement va d'une simple assistance et la mobilisation des aides (Effy Liberté), jusqu'à un service clef en main assurant le suivi de A à Z du chantier, garantissant la qualité des travaux ainsi que leur financement (Effy Sérénité). Plus de 150 conseillers en rénovation énergétique répondent gratuitement aux questions de près de 500 000 personnes chaque année et les orientent dans leur parcours.

Effy sélectionne et agréé ses artisans partenaires certifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Nous en comptons plus de 4 500, présents dans tous les territoires et de tous les corps de métiers. Ensemble, nous réalisons plus de 100 000 chantiers de rénovation énergétique par an, représentant un volume d'affaires de plus de 800 M€. Notre ambition est d'accélérer la rénovation énergétique, en facilitant chaque étape, et en permettant aux particuliers et aux professionnels d'économiser du temps, de l'argent et de l'énergie.